

# 第4章 居住誘導区域

## 1. 居住誘導区域の概要

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域のことです。

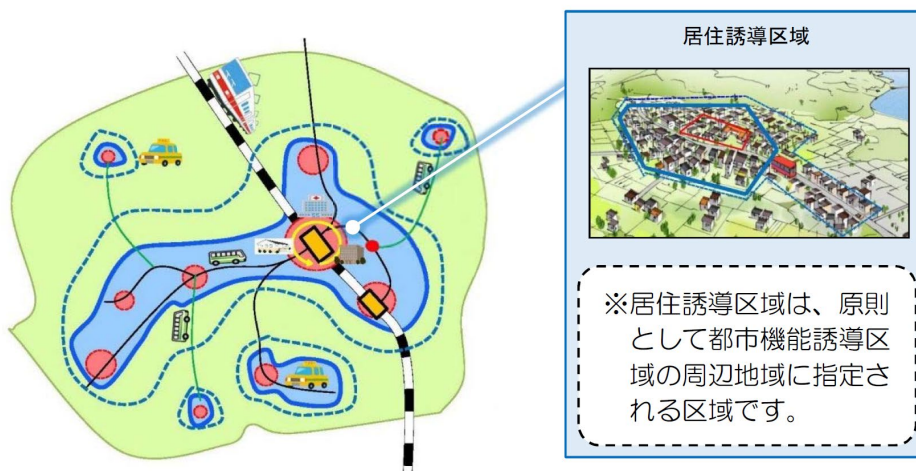


図 居住誘導区域のイメージ

## 2. 居住誘導区域の考え方

### 1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

居住誘導区域は市街化調整区域に定めることはできないため、本市の場合は、市街化区域内で定めることになります。

また、都市計画運用指針（国土交通省）では、居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下の区域が示されています。

- ・ 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点および生活拠点ならびにその周辺の区域
- ・ 都市の中心拠点および生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点および生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

## 2) 居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針（国土交通省）では、居住誘導区域を定めない区域として、以下の区域が示されています。

区分	区域
①居住誘導区域に含まないこととされている区域 (都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3.(3)、②、2))	ア 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域
	イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
	ウ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地（同法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域
	エ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
	オ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域（同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
	カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
	キ 土砂災害特別警戒区域
	ク 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項に規定する浸水被害防止区域
②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域 (都市計画運用指針Ⅳ-1-3、3.(3)、②、3))	ア 津波災害特別警戒区域
	イ 災害危険区域（災害危険区域のうち、建築基準法第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く。）
③災害リスク等を勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原	ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
	イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域

則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域 (都市計画運用指針IV-1-3、3.(3)、②、4) )	ウ 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項 4 号に規定する浸水想定区域
	エ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 32 条第 1 項に規定する都市洪水想定区域及び同条第 2 項に規定する都市浸水想定区域
	オ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域
④慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域 (都市計画運用指針IV-1-3、3.(3)、②、5) )	ア 都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第 13 号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
	イ 都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号に規定する特別用途地区、同法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
	ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
	エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

### 3. 居住誘導区域の設定

#### 1) 居住誘導区域の設定フロー

本市における居住誘導区域設定の考え方は下記フローのとおりです。

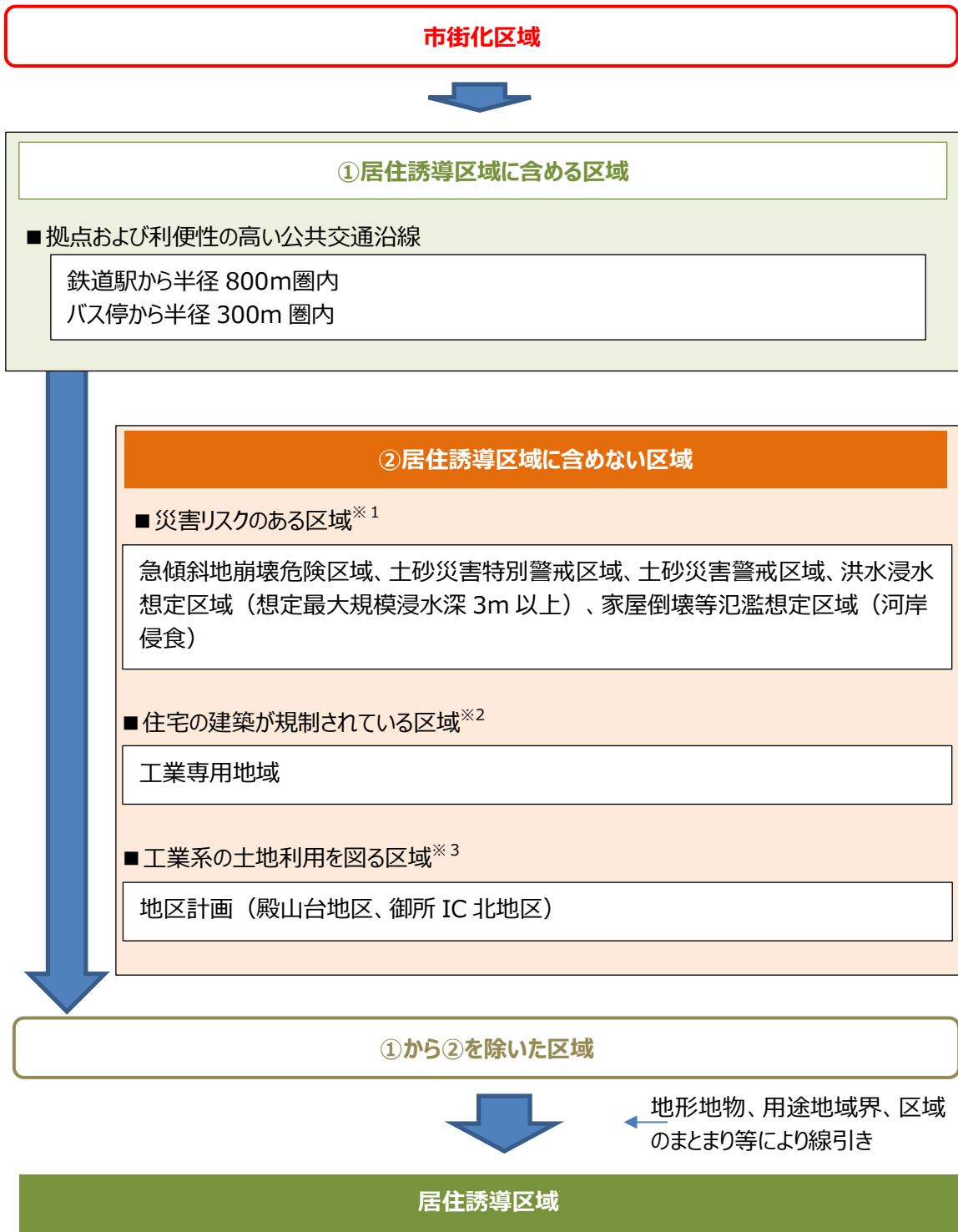


図 居住誘導区域の設定フロー

※1 災害リスクと居住誘導の考え方

本市の市街化区域内において該当する災害ハザードに関して、居住誘導区域の判断は下記のとおりです。

表 災害リスクと居住誘導区域設定の考え方

区 域	考え方	居住誘導区域の判断
急傾斜地崩壊危険区域	都市再生法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により居住誘導区域に含まないこととされている。	居住誘導区域に含めない
土砂災害特別警戒区域	同上	居住誘導区域に含めない
土砂災害警戒区域	土砂災害は突発的に発生することが多く、発生してから避難することは困難であるとともに、木造住宅を流失・全壊させるほどの破壊力を有しており、屋内で身の安全を確保することができるとは限らないため、「立退き避難」が基本とされている。（避難情報に関するガイドラインより）	居住誘導区域に含めない
浸水想定区域	洪水は、ハザードマップ等により屋内で身の安全を確保できるか等を確認できた場合、自らの判断で「屋内安全確保」することも可能であるが、下記の場合は「立退き避難」が必要とされている。（避難情報に関するガイドラインより） ①河岸侵食や氾濫流が家屋流失をもたらすおそれがある場合 ②浸水深が深く、居室が浸水するおそれがある場合等 ③浸水が長期間継続するおそれがある場合	①家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）は、居住誘導区域に含めない ②浸水深が 3m 以上（想定最大）の区域は居住誘導区域に含めない ③浸水継続時間が 72 時間以上の区域は居住誘導区域に含めない（該当区域無し）
その他	上記以外にも、ため池の決壊により浸水が想定される区域や、地震の発生に伴い建物被害が予想される区域など、災害リスクのある区域が存在している。	災害リスクの周知に努めるとともに、御所市地域防災計画等に基づく各種防災対策や、国・県等とも連携しながら安全確保対策を推進していくことで、居住誘導区域に含める

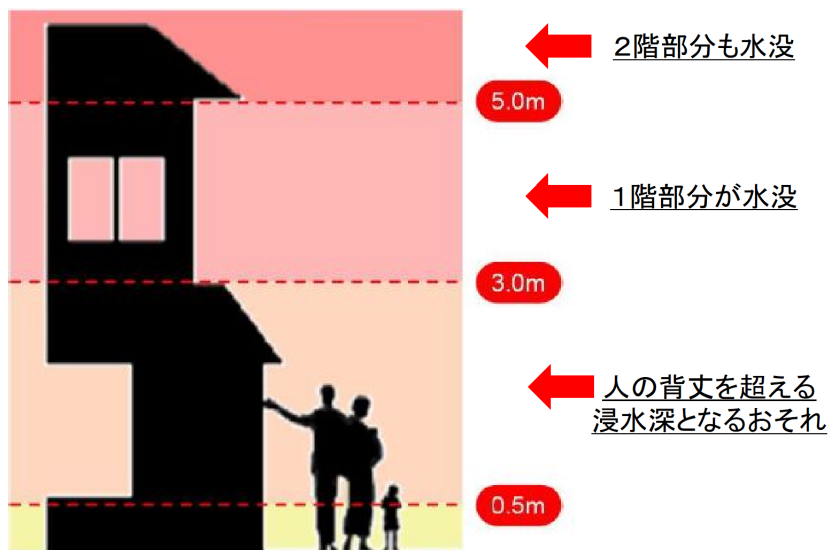
※2 住宅建築が規制されている区域

区域	考え方
工業専用地域	工業専用地域は住居の建築が禁止されているため、居住誘導区域には含めない

※3 工業系の土地利用を図る区域

区域	考え方
地区計画	殿山台地区と御所 IC 北地区は、工業団地としての計画的で適正な土地利用を図るための地区計画が定められていることから、居住誘導区域には含めない

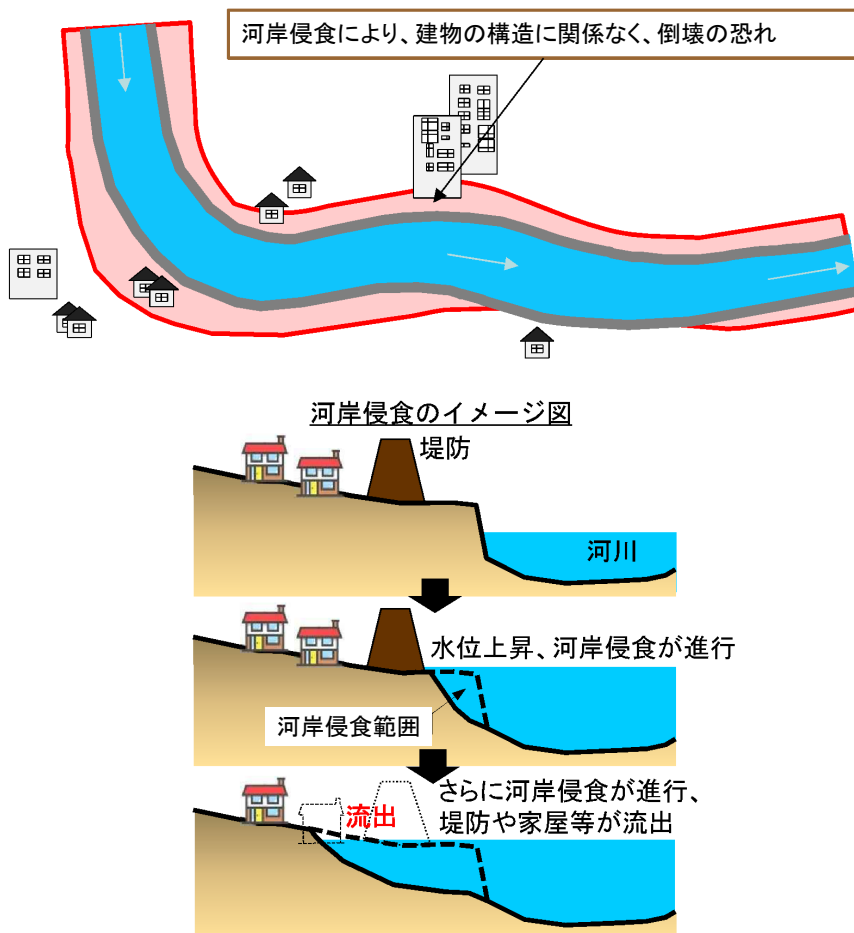
### ■参考1 浸水深と被害のリスク



※洪水浸水想定作成マニュアル(第4版)から抜粋した図を一部加工

資料：国土交通省

### ■参考2 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）と被害のリスク



資料：近畿地方整備局

### 3) 居住誘導区域

公共交通の徒歩圏と居住誘導区域に含めない区域（災害ハザードエリア等）、及び居住誘導区域を示します。

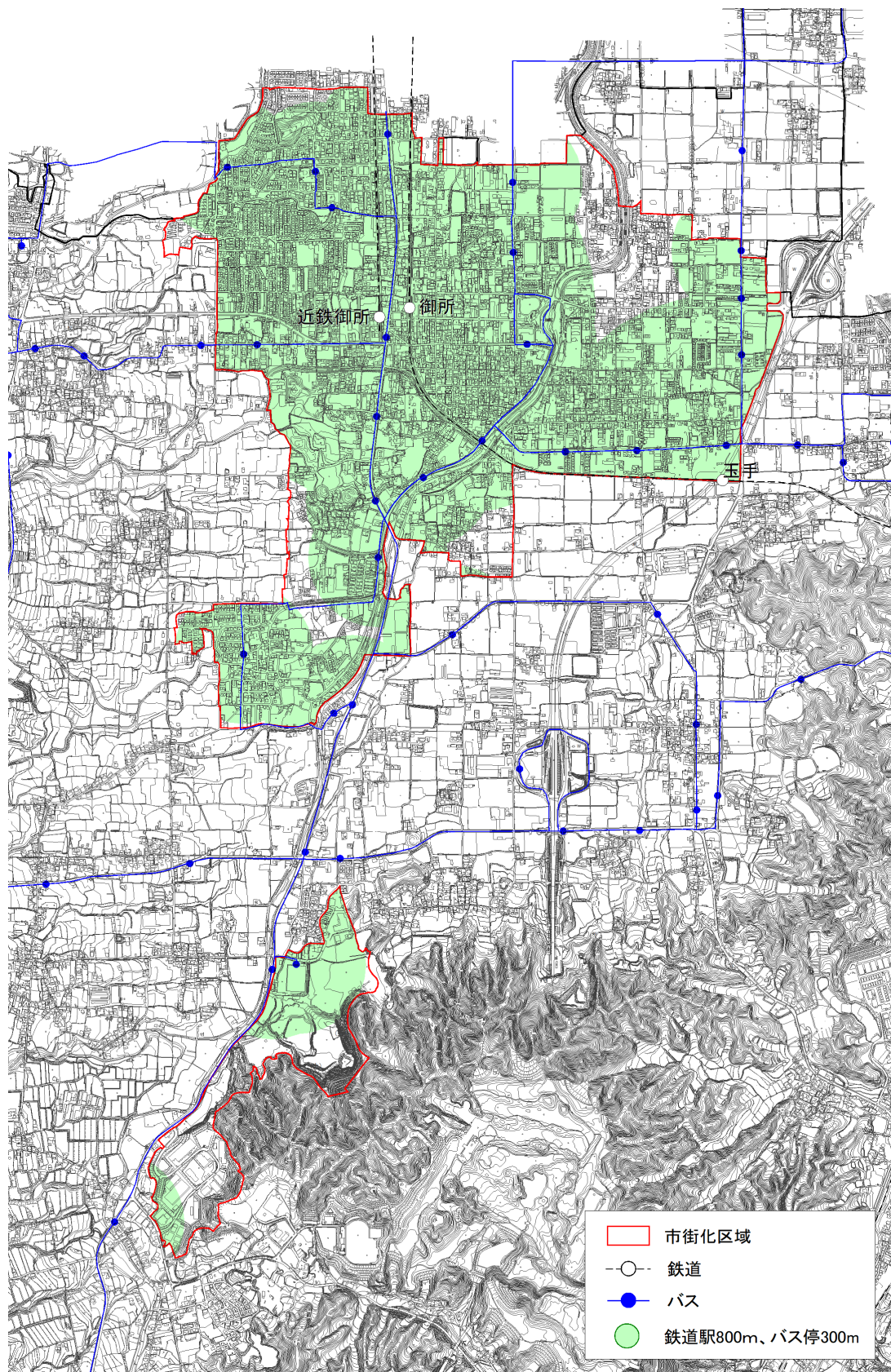


図 居住誘導区域に含める区域（公共交通徒歩圏）

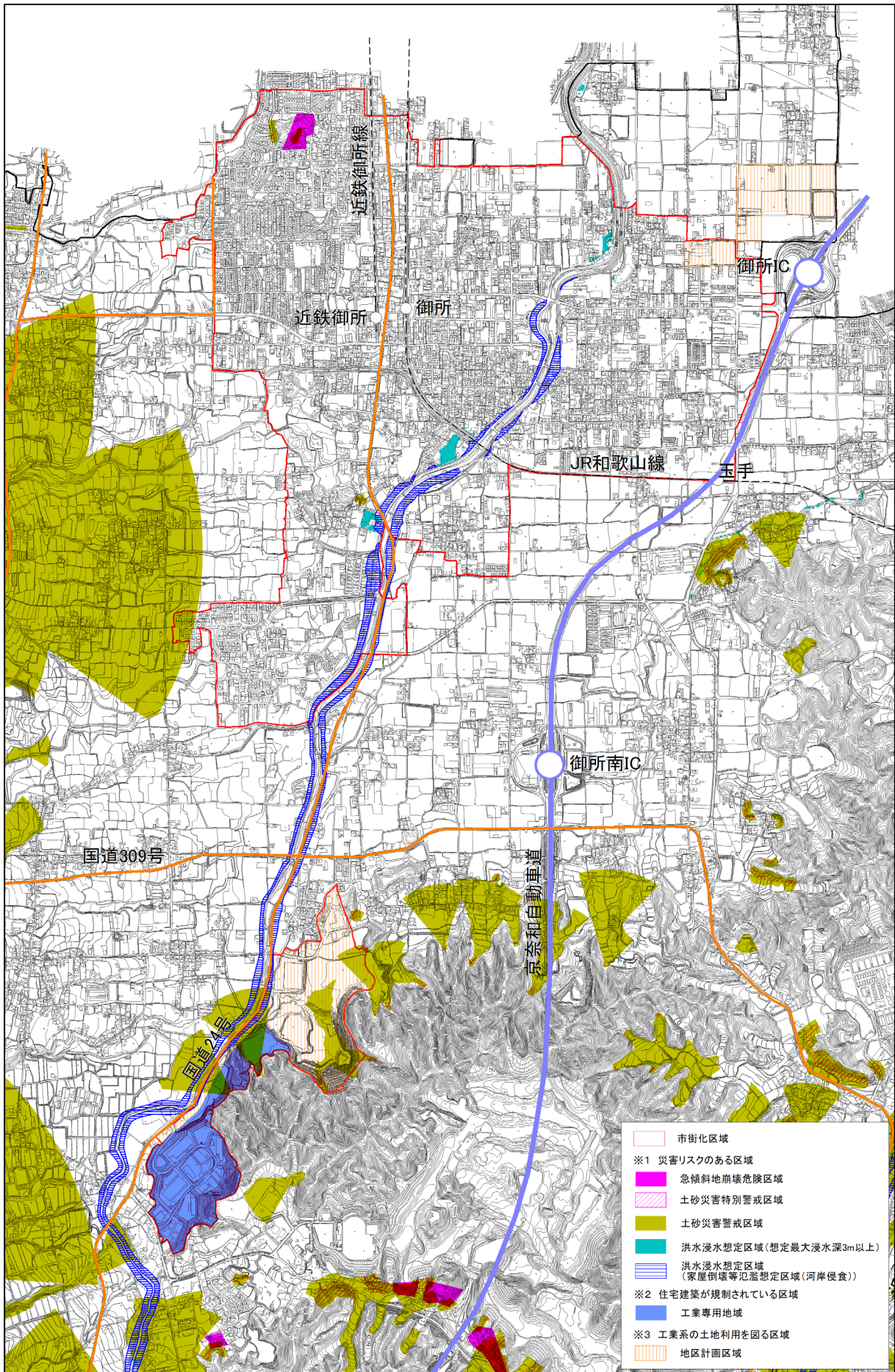


図 居住誘導区域に含めない区域



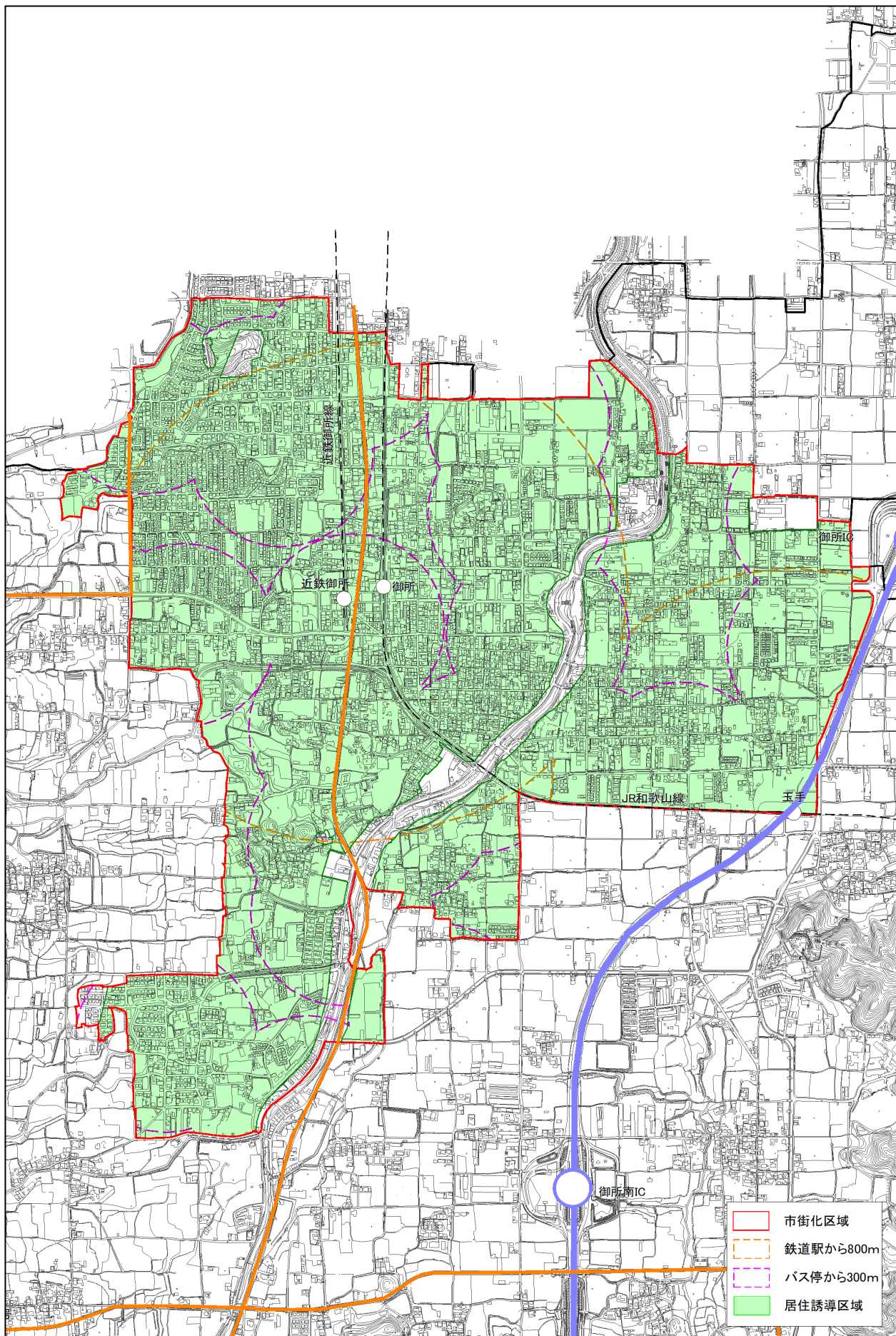


図 居住誘導区域